

**GROUPEMENT
D'EXPERTS EN
DIAGNOSTICS
IMMOBILIERS**

**REGLEMENTATION
CE QUI CHANGE AU
1^{er} JANVIER 2023**

■ DPE

INTERDICTION DE MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS DONT LA CONSOMMATION EST SUPÉRIEURE À 450 KWHEF/M².AN

À compter du 1^{er} janvier 2023, les logements de classe G dont la consommation est **supérieure à 450 kWh/m².an en énergie finale ne pourront plus être proposés à la location.**

Attention, cette valeur est en énergie finale, alors que l'étiquette du DPE indique une consommation en énergie primaire.

Exemple :

Ici le logement est classé en G à 493 kWh/m².an en énergie primaire et **235 kWh/m².an en énergie finale**

(valeur indiquée sur les DPE depuis le 01/09/2022).

Le logement n'est donc pas visé par l'interdiction de mise en location.



Il est possible que l'information ne soit pas clairement identifiée sur certains DPE. Il faudra donc diviser les consommations en énergies finales (*page 3 du DPE, ici illustration 8418 kWh é.f.*) par la surface habitable indiquée sur ce même rapport (*page 1*).

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement) p.3

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Électrique	14 719 (6 400 à 8)	entre 910 € et 1 250 €	76 %
eau chaude	Électrique	4 190 (1 822 à 8)	entre 260 € et 380 €	22 %
refroidissement				0 %
éclairage	Électrique	178 (77 à 8)	entre 10 € et 20 €	1 %
auxiliaires	Électrique	273 (119 à 8)	entre 10 € et 30 €	1 %
énergie totale pour les usages recensés :		19 360 kWh (8 218 à kWh é.f.)	entre 1 190 € et 1 660 € par an	

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 89l par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (réfrigérateur, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendent de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

▲ Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Le seuil évoluera par la suite à l'ensemble des logements de classe **G en 2025** puis aux logements de **classe F en 2028**.

À NOTER

Cette mesure ne s'applique qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2023.

* **énergie finale** : consommation réelle à demeure

* **énergie primaire** : énergie finale + perte à fabrication + perte réseau distribution



LES DATES À RETENIR

01/01/2023

Les DPE réalisés avant le 1^{er} janvier 2018 ne seront plus valides à partir du 1^{er} janvier 2023 et devront être refaits dans le cadre d'une vente ou d'une location.

31/12/2024

Suivront au 31 décembre 2024, l'ensemble des DPE réalisés avant le 30 juin 2021.

■ AUDIT ENERGETIQUE

MISE EN PLACE DE L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE

En complément des diagnostics, et à compter du **1^{er} avril 2023**, un audit énergétique devra être réalisé préalablement à la mise en vente de **maisons individuelles** ou **d'immeubles en monopropriété**, de classes **DPE F ou G**.

Dans la continuité du DPE, l'audit énergétique contiendra des propositions de travaux de rénovation permettant de parvenir à une rénovation performante et à minima de sortir des classes énergétiques F ou G

Il devra être produit dès lors que, une **promesse synallagmatique de vente (compromis)** ou, à défaut, **un acte authentique de vente** sera **établi à compter du 1^{er} avril 2023**.

On en déduit que si la promesse synallagmatique valant vente a été conclue avant cette date, suivi d'un acte authentique établi après cette date, la vente échappe à l'obligation d'audit énergétique.

La signature d'une promesse unilatérale ne permettrait pas d'échapper à cette obligation.

Suivront au 1er janvier 2025 les logements qui appartiennent à la classe E, puis au 1er janvier 2034, ceux appartenant à la classe D.

Nous reviendrons vers vous sur le 1er trimestre 2023 afin de vous présenter plus en détails l'audit énergétique et ses obligations.



@freepik.com

■ ERP

EVOLUTION DE L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Le décret n°2022-1289 du 1er octobre 2022 modifie le contenu de l'état des risques et les conditions de transmission de cette information. À compter du 1er janvier 2023, **l'ERP devra être mentionné dès l'annonce immobilière et remis dès la première visite du bien.**

Quel que soit leur support de diffusion, les annonces immobilières (vente ou location) des biens concernés par l'état des risques devront comporter la mention : « **Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr** ».

Et enfin, les ERP informeront sur le **risque de recul du trait de côte** (progression de la mer), pour certaines communes situées sur la côte Atlantique.

■ GAZ

EVOLUTION DE LA NORME

La nouvelle version de la norme gaz entre en vigueur à partir du 1er janvier 2023. Cette nouvelle version permet d'harmoniser la méthodologie avec les évolutions des règles techniques et de sécurité applicable aux installations de gaz combustible des bâtiments d'habitation.

Les changements concernent surtout les opérateurs de diagnostics immobiliers.

Les diagnostics réalisés selon l'ancienne norme resteront utilisables et valides durant 3 ans dans le cadre d'une vente, et 6 ans dans le cadre d'une location.



■ PPT

LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DÉSORMAIS OBLIGATOIRE

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le Plan Pluriannuel de Travaux devient obligatoire **pour les copropriétés de plus de 15 ans et de plus de 200 lots à compter du 1^{er} janvier 2023**.

L'obligation s'étendra aux copropriétés comprises entre **50 et 200 lots au 1^{er} janvier 2024** puis aux copropriétés de **moins de 50 lots au 1^{er} janvier 2025**.

Le PPT est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique au travers d'un DPE Immeuble ou d'un audit énergétique.

POUR RAPPEL

La loi Climat et Résilience rend également obligatoire la réalisation d'un DPE Immeuble pour tous les bâtiments d'habitation collective à partir :

- du 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- du 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- du 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

■ CIL

LE CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT DÉSORMAIS OBLIGATOIRE

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le Carnet d'Information du Logement devient obligatoire **à compter du 1^{er} janvier 2023** dans les 2 cas suivants :

- À l'issue de la construction du bâtiment, pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé à compter de cette date.
- Si des travaux de rénovation ont une incidence significative sur la performance énergétique du bâtiment, le devis devant être accepté à compter de cette date ou si les travaux ont commencé à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le carnet d'information a pour objectif de **faciliter l'information et le suivi des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement**. Il contient notamment les notices de fonctionnement, de maintenance et d'entretien des ouvrages, les dates et description des travaux réalisés, ...

Les informations qui seront contenues dans ce carnet devront être mises à jour par le syndic ou par le propriétaire de l'immeuble.

En cas de vente, **le carnet d'information doit être transmis à l'acquéreur** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Le CIL est transmis au propriétaire dans un format numérique répondant à un standard ouvert, au sens de l'article 4 de la loi no 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie numérique. Si le propriétaire en fait la demande, ces éléments sont transmis dans un format autre que numérique.